



資産運用セミナー

(株)銀座なみきFP事務所

2010年10月15日



本日の予定

■ **ライフプランからみた戦略的不動産投資**

18:30~19:30

□ **銀座なみきFP事務所 田中**

■ **不動産のプロからみた物件選択の方法**

19:30~21:30

□ **きらめき不動産(株) 後藤氏**

□ **ファン・インベストメント(株) 小林氏**



資産運用に関する、
弊社の基本的な考え方



弊社の基本的な考え方

□距離の離れた資産に分散し、価格変動抑制

→例えばヘッジファンド、株、コモディティ、不動産

→ペーパーマネーと現物

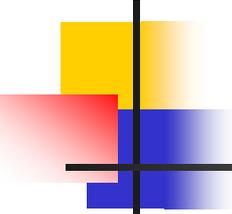
□メリハリを利かせた戦略的分散

→高リスク資産はキャピタルゲイン狙い資産の長期的

拡大を狙う

→中リスク資産はインカムゲイン狙いで生活を安定させる

□ライフプランに基づいた資産運用



弊社推奨ポートフォリオ(基本的な考え方)

サイクル性資産

新興国株とコモディティ系資産

短所: 景気循環に沿って、3年～5年程度のサイクルで大きく上下動。価格変動リスク

長所: 信用リスクは比較的小さい
上昇時のリターンは圧倒的

非サイクル性資産

マネージド・フューチャーズ

短所: 運用会社の信用リスク

長所: 景気循環と関係ない安定した運用成果を得られる可能性がある

絶対的価値を持つ現物資産

金・銀など貴金属や不動産



不動産の位置づけ

□ミドルリスク

□為替リスクなし

□現物資産

→ペーパーマネーの増殖、財政事情悪化など、現物資産
の重要性は増している

□安定的なインカムゲインが狙える



不動産投資の問題点

□売買コストが高い

→片道3%

□流動性の問題

→売買価格の歪み、マーケットメーカーの不在

□総合的なコンサルの“場”が無い

→各社各様のセールストークに終始

→ポートフォリオ全体という視点の欠如



不動産の使い方は十人十色

短期の保有で差益を得たいのか

年金代わりに一生持ちたいのか

給与所得と並ぶ第二の収入源としたいのか

大規模で行い不動産事業のオーナーになりたいのか



弊社が提案する3つの手法

□築浅物件を生涯保有するという考え

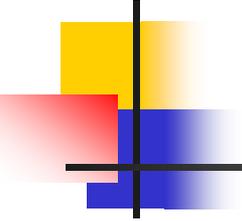
→『築浅ワンルーム出口なし戦略』

**□築20年程度前後の物件を購入し、一定期間保有後
売却し回転させてゆくという考え方**

→『築深ワンルーム出口あり戦略』

**□ファミリータイプ・マンションを購入し、市場の歪みを利用して
売買差益を得るという考え方**

→『ファミリータイプ・マンション出口あり戦略』



築浅ワンルーム

出口なし戦略

築浅ワンルーム出口なし戦略

物件には寿命があるが...

築10年で取得

あと40年間稼働

仮にAさん53歳

Aさん93歳

一般的には60年程度だが...堅く見て50年

「築浅物件」なら一生付き合える、年金原資としても可



築浅ワンルーム出口なし戦略

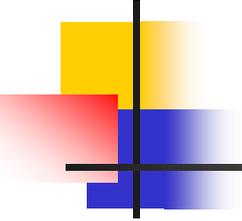
逆にいえば50歳代の不動産投資は、「築浅ワンルーム出口なし」戦略が有効

物件の見直しが不要なので、手間はかからない

ポイント

ただし手間をかけない仕組みが必要

→信頼できる「賃貸管理会社」とつきあうこと



築深ワンルーム

出口あり戦略



築深ワンルーム出口あり戦略

築浅にするか、築深にするか・・・

築浅物件のイメージ

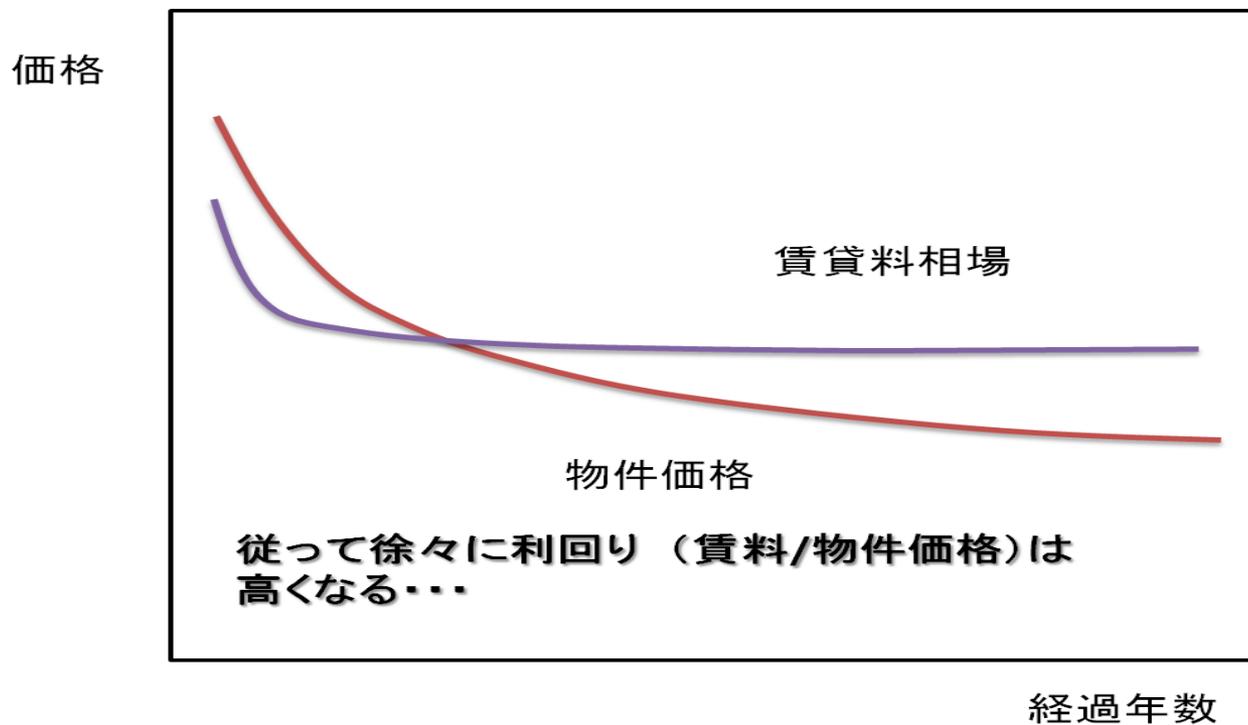
- ・築15年程度まで
- ・物件価格は1200万円～1800万円程度
- ・利回りはネットで5%～7%程度

築深物件のイメージ

- ・築15年～築22年程度まで
- ・物件価格は600万円～1000万円程度
- ・利回りはネットで8%～10%程度

築深ワンルーム出口あり戦略

築浅にするか、築深にするか...



築深ワンルーム出口あり戦略

少し不安..

築20年で取得

あと30年間稼働



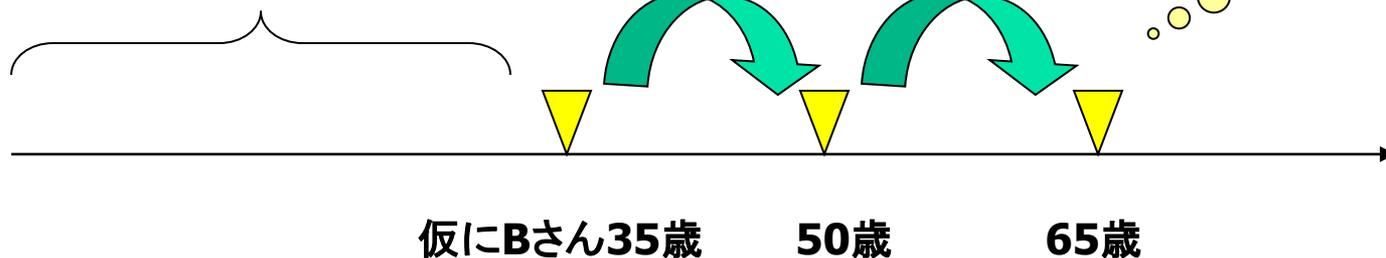
一般的には60年程度だが...堅く見て50年

50歳代の投資として「築深物件」は少々不安

築深ワンルーム出口あり戦略

「築深物件」の順次入れ替えイメージ

築20年で取得

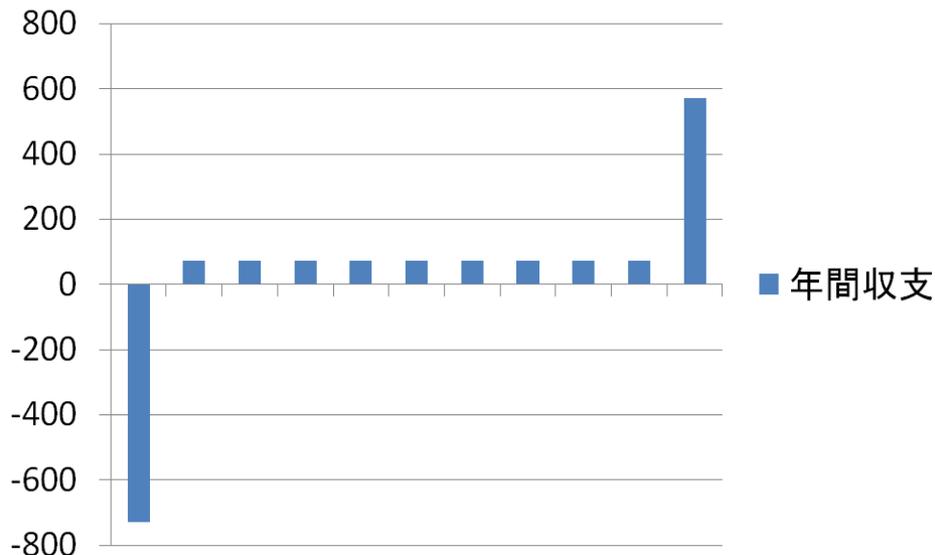


「築深物件」は、より若い世代に適している

築深ワンルーム出口あり戦略

「築深物件」の順次入れ替えイメージ

11年間の収支推移



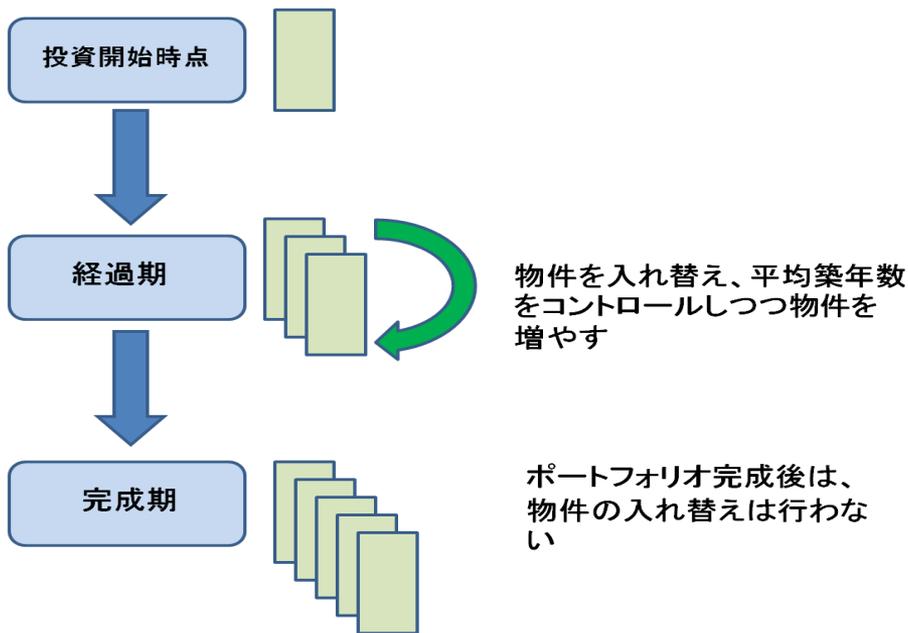
- ◆取得価格800万円
- ◆ネットの年間収入72万円
- ◆11年後に500万円で売却



- ◆ネットの年間リターンは9%
- ◆ただし売却時の差損がでる
- ◆最終的な収益は492万円
- ◆この場合の年間収益率は
→7.7%(IRRベース)

築深ワンルーム出口あり戦略

自分で作る不動産ポートフォオ

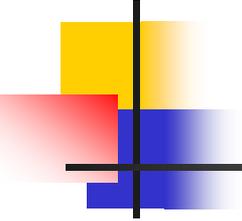


◆経過期は(IRRである)年利7.7%で価値増加

◆完成後は単利ベース、年9%のキャッシュフローが見込める、ただし徐々に減価するが...

◆仮に5000万円、年利9%のポートフォリオが完成すれば、毎年450万円(税引前)の定期収入を得られる

◆税引後の手取りは減るが、定年後や早期退職後の備えにするなら、さほど気にならない



ファミリータイプ

出口あり戦略



ファミリータイプ^o出口あり戦略

ファミリータイプ物件の長所と短所

ワンルーム物件

30平米程度まで

短所: 管理の問題

長所: 手ごろな物件価格、流動性、
収益率の高さ

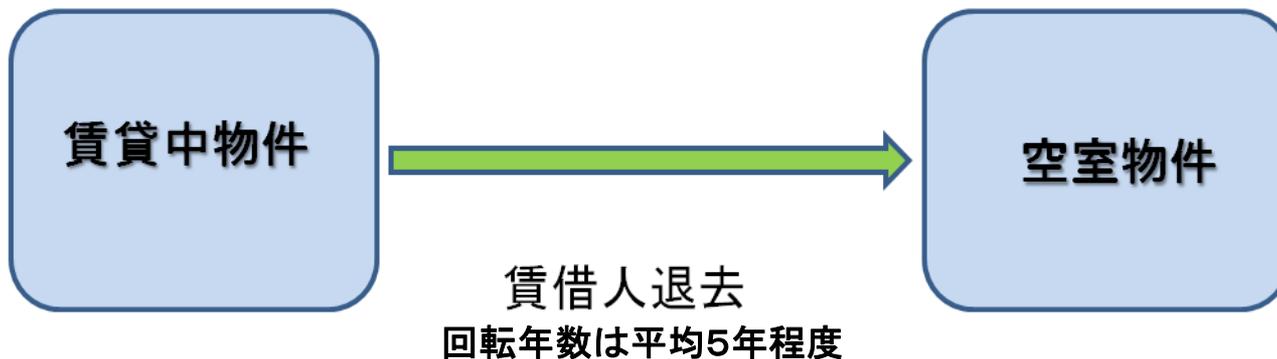
ファミリータイプ物件

40平米程度～

短所: 流動性、収益率、価格

長所: 行き届いた管理

ファミリータイプ^o出口あり戦略



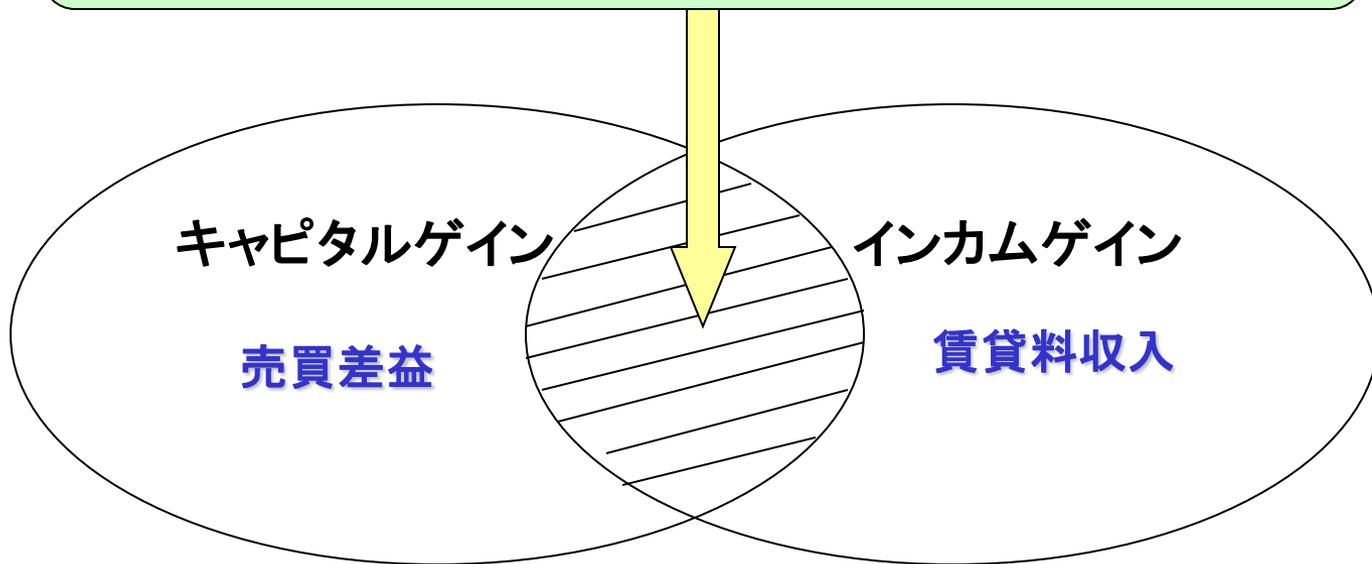
一般の相場より割安な
価格で購入可能

市場の相場価格で
売却可能



ファミリータイプ^o出口あり戦略

ファミリータイプ物件の収益機会





ローンをどの程度活用するか

- レバレッジを使うと目標達成までの期間を短縮できる
「賃貸料収入 > ローン金利」であれば理論的には
レバレッジを活用すべき
- ただし悪い金利上昇の懸念はある
「賃貸料収入 < ローン金利」の可能性
- レバレッジの許容量はポートフォリオ全体で見べき

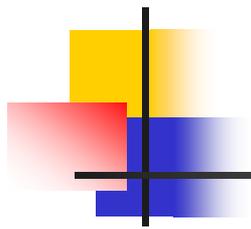


税金をどう考えるか

□よく節税目的での物件取得を勧める業者を見るが、
本末転倒

□給与所得があるうちは、税引後の手取り収入減るが、
そもそも不動産投資は、収入減対策の色彩が濃く、
過剰に反応する必要はない

□相続税対策として有効である点は評価できる



総括



弊社が提案する3つの手法

□築浅物件を生涯保有するという考え

→『築浅ワンルーム出口なし戦略』

**□築20年程度前後の物件を購入し、一定期間保有後
売却し回転させてゆくという考え方**

→『築深ワンルーム出口あり戦略』

**□ファミリータイプ・マンションを購入し、市場の歪みを利用して
売買差益を得るという考え方**

→『ファミリータイプ・マンション出口あり戦略』

弊社が提案する3つの手法

□築浅物件の生涯保有

→『築浅ワンル

お一人お一人の

□築

・ライフプラン

期間保有後

売却し

・資産運用の目標

→『

・既存のポートフォリオ

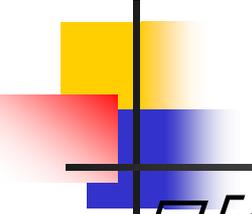
□ファミリー

によって決まる

の金を利用して

売買

→『ファミリータイプ・イン出口あり戦略』



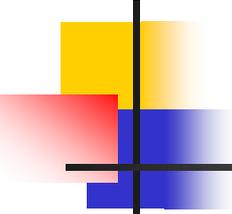
弊社のコンサル・メニュー

□「資産運用設計」サービス

- ・年間契約 52,500円
- ・ライフプラン設計からポートフォリオ構築まで
- ・基本的には一年間で完結
- ・国内外金融商品を幅広く使った資産運用、不動産ポートフォリオ構築を含む
- ・Monthly Report を毎月メール

□「投資助言」サービス

- ・成功報酬(資産増加額の6.3%/半年ごと清算)
- ・定額報酬(年105,000円～)
- ・初期費用は不要
- ・助言対象資産は1000万円から
- ・売買の積極ご提案
- ・Monthly Report を毎月メール



本日はご清聴いただき、誠にありがとうございました…

株式会社 銀座なみきFP事務所